**Znalec:** Ing. Marta Kalinová
znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 915694
Majerský rad 42, 96301 Krupina
tel: 0948 194 295
e-mail: marta.kalinova.znalec@gmail.com

**Zadávateľ:** auctio s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra
IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.:19773/N

**Číslo spisu /objednávky:** **178/2025**, písomná objednávka z dňa 18.07.2025

# ZNALECKÝ POSUDOK

**číslo 178/2025**

**Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb na ulici Hlboká 33, Malacky, súp.č. 915 k.ú. Malacky a pozemkov C-KN parc.č. 1575/1-10, 5360/5 a 5365/3, k.ú. Malacky, evidovaných na liste vlastníctva 1805, k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky; pre účel výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby.**

Počet strán (z toho príloh): 47 (15)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4 exempláre + elektronicky

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 18.07.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu **stavieb na ulici Hlboká 33, Malacky, súp.č. 915 k.ú. Malacky a pozemkov C-KN parc.č. 1575/1-10, 5360/5 a 5365/3, k.ú. Malacky, evidovaných na liste vlastníctva 1805, k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky.**

## 2. Účel znaleckého posudku:

Účel výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky) 12.08.2025

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.08.2025

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

**a) Podklady dodané zadávateľom:**

**b) Podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1805, k.ú. Malacky zo dňa 11.08.2025, vytvorený cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky C-KN parc.č. 1575/1-10, 5360/5 a 5365/3, k.ú. Malacky zo dňa 11.08.2025, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.e-obce.sk, www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

## 6. Použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský a kol.- Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo MIpress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
Technická hodnota stavieb (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
Stavby- je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.
Zostatková životnosť stavby (T) - predpokladaná doba ďalej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.
Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.
Nedokončená stavba / rozostavaná stavba - rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania užívacieho povolenia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa na účely vyhlášky rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (alebo podľa predpokladaného stavu stavby po dokončení, ak projektová dokumentácia nie je) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nedokončených a nevyhotovených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.
Poškodená stavba - je stavba, ktorá v dôsledku pôsobenia vonkajších alebo vnútorných vplyvov (napr. havária, živelná pohroma, opotrebovanie, konštrukčná porucha, zásah človeka) stratila časť svojej funkčnosti, stability alebo bezpečnosti, a vyžaduje opravu, rekonštrukciu alebo sanáciu. V prípade, že je poškodenie stavby rozsiahle natoľko, že ohrozuje bezpečnosť osôb alebo nie je technicky ani ekonomicky možné stavbu obnoviť, stavba sa považuje za nevyhovujúcu na ďalšie užívanie a je určená na demoláciu. Východisková hodnota poškodenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby v nepoškodenom stave na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty poškodených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre II.Q 2025.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich

odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie.

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:**

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávacej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov (a to aj vzhľadom na zlý technický stav stavieb) nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1805 v k.ú. Malacky. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

**Parcely registra "C"**

parc.č. 1575/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 7307 $m^2$
parc.č. 1575/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 687 $m^2$
parc.č. 1575/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 $m^2$
parc.č. 1575/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 351 $m^2$
parc.č. 1575/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 24 $m^2$
parc.č. 1575/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 187 $m^2$
parc.č. 1575/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 132 $m^2$
parc.č. 1575/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 $m^2$
parc.č. 1575/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 96 $m^2$
parc.č. 1575/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 143 $m^2$
parc.č. 5360/5 ostatná plocha o výmere 3195 $m^2$
parc.č. 5365/3 ostatná plocha o výmere 9179 $m^2$

**Legenda:** Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
Pozemok, na ktorom je dvor
Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**Stavby:**

Súp.č. 915, parc.č. 1575/6, administratívna budova
Súp.č. -, parc.č. 1575/2, skladové hospod.
Súp.č. -, parc.č. 1575/3, kotolňa
Súp.č. -, parc.č. 1575/4, dielňa
Súp.č. -, parc.č. 1575/5, vrátnica
Súp.č. -, parc.č. 1575/7, sociálna budova
Súp.č. -, parc.č. 1575/8, kotolňa
Súp.č. -, parc.č. 1575/9, dielňa
Súp.č. -, parc.č. 1575/10, dielňa
Súp.č. -, parc.č. 5365/3, rampa
Súp.č. -, parc.č. 5365/3, strojovňa
Súp.č. -, parc.č. 5365/2, sociálne zariadenie
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.
Súp.č. -, parc.č. 5365/2, garáž
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.
Súp.č. -, parc.č. 5365/3, prístrešok na vápenec
Súp.č. -, parc.č. 5365/3, prevádzková budova

**Legenda:** Priemyselná budova
Poľnohospodárska budova
Samostatne stojaca garáž
Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
Administratívna budova
Iná budova
Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

**Por.č.1:** Regena, spol.s r.o., Glejovka 1, Pezinok, PSČ 902 03, SR, IČO: 34108726, spoluvlastnícky podiel 1/1

**Titul nadobudnutia**: Kúpna zmluva V-5529/2017, právopl.26.02.2018. - 698/18
V-2064/2021: Kúpna zmluva, právopl. 20.05.2021 (C KN par.č. 5360/5) - 1290/21
Z-3170/2021: Rozhodnutie o odstránení stavby č.j. ÚVaŽP/359-3288/2021/JURB, právopl. 30.03.2021 - 2662/21
**Iné údaje**: Bez zápisu
**Poznámky:** Uznesenie Mestského súdu Bratislava III sp. zn.: 81K/44/2024 - vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka - 1556/24

C. Ťarchy:

**Por.č.1:** V- 5227/13 Záložné právo v prospech BL Consulting, s.r.o., Šoltésová 14, Bratislava, IČO 35821132 vyplývajúce zo zmluvy o pôžičke na parc.č. 1575/1- 1575/10, 5365/3, adm.budova s.č. 915 na parc.č. 1575/6, sklad bez s.č. na parc.č. 1575/2, kotolňa bez s.č. na parc.č. 1575/3, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/4, vrátnica bez s.č. na parc.č. 1575/5, soc.budova bez s.č. na parc.č. 1575/7, kotolňa bez s.č. na parc.č. 1575/8, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/9, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/10, soc.zariadenie bez s.č. na parc.č. 5365/2, garáž bez s.č. na parc.č. 5365/3, prevadz.budova bez s.č. na parc.č. 5365/3, rampa bez s.č. na parc.č. 5365/3, strojovňa bez s.č. na parc.č. 5365/3, sklad hospod. bez s.č. na parc.č. 5365/3, právopl. 10.01.2014 105/14

**Por.č.1:** V-1514/2021 - Záložné právo v prospech BL Consulting, s.r.o., IČO:35 821 132, Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy - dohody o novácii záväzku zo dňa 26.03.2021, právopl. 09.04.2021 ( C-KN par.č. 1575/1, 1575/2, 1575/3, 1575/4, 1575/5, 1575/6, 1575/7, 1575/8, 1575/9, 1575/10, 5365/3, stavba administratívna budova s.č. 915 na C-KN par.č. 1575/6, stavba skladové hospodárstvo bez s.č. na C-KN par.č. 1575/2, stavba kotolňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/3, stavba dielňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/4, stavba vrátnica bez s.č. na C-KN par.č. 1575/5, stavba sociálna budova bez s.č. na C-KN par.č. 1575/7, stavba kotolňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/8, stavba dielňa bez s.č. na C-Kn par.č. 1575/9, stavba dielňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/10, stavba skladové hospodárstvo bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba rampa bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba strojovňa bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba sociálne zariadenie bez s.č. na C-KN par.č. 5365/2, stavba garáž bez s.č. na C-Kn par.č. 5365/2, stavba prístrešok bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba prevádzková budova bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3 ) - 865/21

## c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 12.08.2025 medzi 11:00-11:30, za účasti zadávateľa znaleckého posudku a SBS služby. Nehnuteľnosť nebola uzamknutá, bola znalcovi ku obhliadke sprístupnená zadávateľom znaleckého posudku, vlastník nehnuteľnosti na obhliadke nebol prítomný. Znalcovi bolo umožnené zameranie a vytvorenie fotodokumentácie nehnuteľnosti. Súčasťou obhliadky bolo zistenie technického stavu nehnuteľnosti.
Zameranie vykonané dňa 12.08.2025.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.08.2025.

## d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby.
Skutkový stav bol zistený zameraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

## e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Z porovnania popisných a geodetických údajov katastra vyplýva:

- stavba administratívnej budovy súp.č. 915 na parc.č. 1575/6, k.ú. Malacky, je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra. Stavba je poškodená, v zlom technickom stave.
- ostatné stavby (sklady, dielne, kotolňa, vrátnica, sociálna budova) bez súp.č. na parc.č. 1575/1-10, k.ú. Malacky, sú evidované v popisných a geodetických údajoch katastra.
- stavby (prístrešok na vápenec, rampa, strojovňa a prevádzková budova) bez súp.č. na parc.č. 5365/3, k.ú. Malacky, sú evidované v popisných údajoch katastra. Stavby nie sú evidované v geodetických údajoch katastra, v katastrálnej mape nie je označenie bodkou. Rampa sa na pozemku nenachádza.
- na parc.č. 5365/3, k.ú. Malacky, sú evidované v geodetických údajoch katastra ďalšie stavby bez súp.č., ktoré sa na pozemku nenachádzajú.
- na liste vlastníctva 1805 sú na parc.č. 5365/2, k.ú. Malacky evidované v popisných údajoch katastra stavby bez súp.č. (sociálne zariadenie a garáž), ktoré sa na tomto pozemku nenachádzajú. List vlastníctva k parc.č. 5365/2 nie je evidovaný v príslušnom katastrálnom úrade.
- pozemky C-KN parc.č. 1575/1-10, k.ú. Malacky má uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom alebo sa takýto druh pozemku nevylučuje. Spôsob využitia pozemku je v súlade so skutkovým stavom, alebo sa takýto spôsob využitia pozemku nevylučuje. Pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape.
- pozemok C-KN parc.č. 5360/5, k.ú. Malacky má uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom alebo sa takýto druh pozemku nevylučuje, avšak pozemok je vo výraznej miere využívaný ako lesný pozemok, resp. pozemok zarastený lesným porastom. Spôsob využitia pozemku je v súlade so skutkovým stavom, alebo sa takýto spôsob využitia pozemku nevylučuje. Pozemok je zakreslený v katastrálnej mape.
- pozemok C-KN parc.č. 5365/3, k.ú. Malacky má uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom. Spôsob využitia pozemku je v súlade so skutkovým stavom, alebo sa takýto spôsob využitia pozemku nevylučuje. Pozemok je zakreslený v katastrálnej mape.

## f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

<u>Stavby:</u>
Dielňa bez súp.č. na parc.č. 1575/4, k.ú. Malacky.
Vrátnica bez súp.č. na parc.č. 1575/5, k.ú. Malacky.
Kotolňa bez súp.č. na parc.č. 1575/8, k.ú. Malacky.
Dielňa bez súp.č. na parc.č. 1575/9, k.ú. Malacky.
Dielňa bez súp.č. na parc.č. 1575/10, k.ú. Malacky.
Sklad (evidovaný ako skladové hospodárstvo) bez súp.č. na parc.č. 1575/2, k.ú. Malacky.
Prístrešok bez súp.č. na parc.č. 5365/3
<u>Pozemky C-KN:</u>
Parc.č. 1575/1-10, k.ú. Malacky.
Parc.č. 5360/5, k.ú. Malacky.
Parc.č. 5365/3, k.ú. Malacky.

## g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

<u>Stavby:</u>
Kotolňa bez súp.č. na parc.č. 1575/3, k.ú. Malacky, ktorá sa na pozemku nenachádza.
Administratívna budova súp.č. 915 na parc.č. 1575/6 a sociálna budova bez súp.č. na parc.č. 1575/7, k.ú. Malacky, ktoré sú v zlom technickom stave, vhodné na zbúranie.
Prevádzková budova bez súp.č. na parc.č. 5365/3, k.ú. Malacky, ktorá je v zlom technickom stave, vhodná na zbúranie.

<u>Pozemky:</u>
Nie sú.

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

Ide o opustené a chátrajúce existujúce stavby v zastavanom území obce, v okrajovej časti okresného mesta Malacky len desiatky metrov od diaľničného ťahu D2, v zástavbe výrobných a prevádzkových budov medzi areálom Správy ciest a zberným dvorom. V blízkosti sa nachádza záhradkárska osada, niekoľko rodinných domov, strelnica, zberný dvor, lesopark a Vojenský obvod Záhorie. Lokalita je územným plánom mesta Malacky určená ako lokalita komunálna, stavebná výroba a výrobné služby.

Územný plán Mesta Malacky je uložený a verejnosti prístupný k nahliadnutiu na Mestskom úrade v Malackách, oddelení výstavby, ŽP a RR a príslušnom stavebnom úrade, ktorým je Mesto Malacky a na internetovej stránke Mesta Malacky https://malacky.sk/mesto/uzemny-plan-mesta/zmena-2014/ - Komplexný urbanistický výkres (2017).

# 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

## 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

Ohodnocované stavby sa nachádzajú v areále spoločnosti Regena s.r.o., na parc.č. 1575/2-10 a 5365/3, k.ú. Malacky, v meste Malacky, okres Malacky.

Areál sa nachádza v okrajovej časti mesta v zástavbe prevádzkových budov medzi areálom Správy ciest a zberným dvorom. Areál je situovaný v zastavanom území obce, na jeho okraji. Ide o pôvodný areál na spracovanie a skladovanie vápenca, ktorý bol využívaný v 60-70 rokoch. V súčasnosti je areál už dlhodobo opustený, stavby v areále chátrajú, pozemok nie je udržiavaný.

**Prístup** ku areálu je po spevnenej verejnej komunikácii. Areál sa nachádza v blízkosti diaľnice aj napojenia na diaľnicu D2. Pozemky sú rovinaté, v rovinatom teréne.

**Inžinierske siete** dostupné v lokalyte sú prípojka verejnej vody, kanalizácie, elektriny a zemného plynu. Všetky inžinierske siete sú odpojené, avšak dostupné.

### 2.1.1 Dielňa bez súp.č., parc.č. 1575/4, k.ú. Malacky

**POPIS STAVBY**

Stavba dielne bez súp.č. na parc.č. 1575/4, k.ú. Malacky, sa nachádza v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky.

**Charakter stavby:**

Stavba je samostatne stojaci halový objekt. Budova slúžila v minulosti ako dielňa, v čase obhliadky nie je v užívaní.

**Aktuálny stav:**

Objekt je v užívaní od roku okolo 1970. Stavba je v pôvodnom stave, zrejme dlhodobo neudržiavaná. Okná sú porozbíjané, dvere vyvalené, stropy zatekajú, stavba je zarastená divou zeleňou.

Technický stav budovy zodpovedá opotrebeniu primeranému veku stavby, blíži sa ku koncu svojej životnosti.

**Dispozičné riešenie:**

Ide o jednoloďovú prízemnú halu so vstavbou kancelárie. Budova má hlavný vstup od spevnenej plochy na severnej strane budovy.

**Konštrukčné hľadisko:**

Základy tvoria železobetónové pätky kombinované s betónovými základovými pásmi. Zvislá nosná konštrukcia je z oceľových profilov. Obvodový plášť budovy je tvorený jednoduchými sendvičovými panelmi s obkladom z vlnovkového plechu zo strany exteriéru. Stropy sú znížené, kazetové, zrejme zateplené, avšak v zlom technickom stave, navlhnuté, plesnivé, vylámané. Strecha objektu je sedlová, konštrukcia zrejme z oceľových väzníkov, krytina z vlnovkového plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, neúplné.

Okná sú pôvodné sklobetónové. Dvere sú plechové, pôvodné, vyžadujú výmenu

Podlaha z liata betónová s povrchom z cementového poteru.

Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, elektrina nie je zapojená. Rozvody vody a kanalizácie nie sú zrejme realizované. Kúrenie nie je realizované.

**Prístup ku stavbe** je z miestnej spevnenej komunikácie.

**Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:**

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne **$k_{cu}$=3,975** prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre **II.Q/2025,** voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy
**KS:** 1251 Priemyselné budovy

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet | Obstavaný priestor [m$^3$] |
|---|---|
| **Základy** | |
| 12,4*28,2*0,3 | 104,90 |
| **Vrchná stavba** | |
| 12,4*28,2*3,6 | 1 258,85 |
| **Zastrešenie** | |
| 12,5*28,2*1,2/2 | 211,50 |
| **Obstavaný priestor stavby celkom** | **1 575,25** |

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 1 530 / 30,1260 = 50,79 €/m$^3$
**Koeficient konštrukcie:** $k_K$ = 0,948 (kovová)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

| Podlažie | Číslo | Výpočet ZP | ZP [m$^2$] | Repr. | Výpočet výšky (h) | h [m] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nadzemné | 1 | 12,4*28,2 | 349,68 | Repr. | 3,6 | 3,6 |

**Priemerná zastavaná plocha:** (349,68) / 1 = 349,68 m$^2$
**Priemerná výška podlaží:** (349,68 * 3,6) / (349,68) = 3,60 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP}$ = 0,92 + (24 / 349,68) = 0,9886
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP}$ = 0,40 + (3,60 / 3,6) = 1,4000

### Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

| Číslo | Názov | Cenový podiel RU [%] $cp_i$ | Koef. štand. $ks_i$ | Úprava podielu $cp_i$ * $ks_i$ | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] | Poškod. [%] | Výsledný podiel prvku na poškod. [%] | Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Konštrukcie podľa RU** | | | | | | | |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 9,00 | 1,00 | 9,00 | 16,79 | 0 | 0,00 | 23,63 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 20,00 | 1,00 | 20,00 | 37,32 | 0 | 0,00 | 52,54 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 0,25 | 2,00 | 3,73 | 75 | 2,80 | 1,31 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 10,00 | 0,80 | 8,00 | 14,93 | 25 | 3,73 | 15,76 |
| 5 | Krytina strechy | 3,00 | 0,80 | 2,40 | 4,48 | 75 | 3,36 | 1,58 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 0,20 | 0,20 | 0,37 | 50 | 0,19 | 0,26 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Schody | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Vráta | 2,00 | 0,25 | 0,50 | 0,93 | 100 | 0,93 | 0,00 |
| 13 | Okná | 5,00 | 0,50 | 2,50 | 4,66 | 75 | 3,50 | 1,64 |
| 14 | Povrchy podláh | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 9,33 | 75 | 7,00 | 3,28 |
| 15 | Vykurovanie | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 16 | Elektroinštalácia | 8,00 | 0,50 | 4,00 | 7,46 | 100 | 7,46 | 0,00 |
| 17 | Bleskozvod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 24 | Výťahy | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 7,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| | **Spolu** | **100,00** | | **53,60** | **100,00** | | **28,97** | **100,00** |

**Poškodenosť stavby:** 28,97 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:** $k_V$ = 53,60 / 100 = 0,5360
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU}$ = 3,975
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M$ = 1,02
**Východisková hodnota na MJ:** VH = RU * $k_{CU}$ * $k_V$ * $k_{ZP}$ * $k_{VP}$ * $k_K$ * $k_M$ [€/m$^3$]
VH = 50,79 €/m$^3$ * 3,975 * 0,5360 * 0,9886 * 1,4000 * 0,948 * 1,02
VH = 144,8229 €/m$^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dielňa bez súp.č., parc.č. 1575/4, k.ú. Malacky | 1970 | 55 | 10 | 65 | 84,62 | 15,38 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota nepoškodenej stavby | 144,8229 €/m$^3$ * 1575,25 m$^3$ | 228 132,27 |
| Poškodenosť | -28,97 % z 228 132,27 | -66 089,92 |
| Východisková hodnota poškodenej stavby | | 162 042,35 |
| Technická hodnota | 15,38 % z 162 042,35 € | 24 922,11 |

## 2.1.2 Dielňa bez súp.č., parc.č. 1575/9, k.ú. Malacky

POPIS STAVBY

Stavba dielne bez súp.č. na parc.č. 1575/9, k.ú. Malacky, sa nachádza v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky.

**Charakter stavby:**

Stavba je samostatne stojaci halový objekt. Budova slúžila v minulosti ako dielňa, v čase obhliadky nie je v užívaní.

**Aktuálny stav:**

Objekt je v užívaní od roku okolo 1970. Stavba je v pôvodnom stave, zrejme dlhodobo neudržiavaná. Okná sú porozbíjané, dvere vyvalené, strecha zateká, stavba je otvorená.

Technický stav budovy zodpovedá opotrebeniu primeranému veku stavby, blíži sa ku koncu svojej životnosti.

**Dispozičné riešenie:**

Ide o jednoloďovú prízemnú halu. Budova má hlavný vstup od spevnenej plochy na východnej strane budovy. Budova je prepojená s vedľajšou halou.

**Konštrukčné hľadisko:**
Základy tvoria železobetónové pätky kombinované s betónovými základovými pásmi s vodorovnou izoláciou. Zvislá nosná konštrukcia je ľahká z oceľových profilov. Obvodový plášť budovy je tvorený vlnovkovým pozinkovaným plechom. Strecha objektu je sedlová, konštrukcia z jednoduchých oceľových väzníkov, krytina z vlnovkového plechu. Klampiarske konštrukcie nie sú.
Úpravy vonkajších povrchov nie je, úprava vnútorných povrchov nie je. Okná sú pôvodné jednoduché kovové, porozbíjané. Dvere sú pôvodné, kovové, nefunkčné. Podlaha jeŁiata betónová s povrchom z cementového poteru.
Elektroinštalácia a rozvody inžinierskych sietí neboli pri obhliadke zistené.
**Prístup ku stavbe** je z miestnej spevnenej komunikácie.

**Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:**
Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.
Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne **$k_{cu}$=3,975** prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre **II.Q/2025,** voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy
**KS:** 1251 Priemyselné budovy

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet | Obstavaný priestor [m$^3$] |
|---|---|
| Základy | |
| 6,2*15,0*0,3 | 27,90 |
| Vrchná stavba | |
| 6,2*15,0*3,2 | 297,60 |
| Zastrešenie | |
| 6,2*15,0*10,8/2 | 502,20 |
| Obstavaný priestor stavby celkom | 827,70 |

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 1 530 / 30,1260 = 50,79 €/m$^3$
**Koeficient konštrukcie:** $k_K$ = 0,948 (kovová)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

| Podlažie | Číslo | Výpočet ZP | ZP [m$^2$] | Repr. | Výpočet výšky (h) | h [m] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nadzemné | 1 | 6,2*15,0 | 93 | Repr. | 3,2 | 3,2 |

**Priemerná zastavaná plocha:** (93) / 1 = 93,00 m$^2$
**Priemerná výška podlaží:** (93 * 3,2) / (93) = 3,20 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP}$ = 0,92 + (24 / 93) = 1,1781
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP}$ = 0,40 + (3,60 / 3,2) = 1,5250

### Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

| Číslo | Názov | Cenový podiel RU [%] $cp_i$ | Koef. štand. $ks_i$ | Úprava podielu $cp_i$ * $ks_i$ | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] | Poškod. [%] | Výsledný podiel prvku na poškod. [%] | Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Konštrukcie podľa RU | | | | | | | |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 9,00 | 1,00 | 9,00 | 18,37 | 0 | 0,00 | 21,30 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 20,00 | 1,00 | 20,00 | 40,82 | 0 | 0,00 | 47,35 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Stropy | 8,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 10,00 | 0,80 | 8,00 | 16,33 | 25 | 4,08 | 14,20 |
| 5 | Krytina strechy | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 6,12 | 25 | 1,53 | 5,32 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Schody | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 3,00 | 0,50 | 1,50 | 3,06 | 100 | 3,06 | 0,00 |
| 12 | Vráta | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | Okná | 5,00 | 0,50 | 2,50 | 5,10 | 100 | 5,10 | 0,00 |
| 14 | Povrchy podláh | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 10,20 | 0 | 0,00 | 11,83 |
| 15 | Vykurovanie | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 16 | Elektroinštalácia | 8,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 17 | Bleskozvod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 24 | Výťahy | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 7,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| | **Spolu** | **100,00** | | **49,00** | **100,00** | | **13,77** | **100,00** |

**Poškodenosť stavby:** 13,77 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:** $k_V$ = 49,00 / 100 = 0,4900
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU}$ = 3,975
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M$ = 1,02
**Východisková hodnota na MJ:** VH = RU * $k_{CU}$ * $k_V$ * $k_{ZP}$ * $k_{VP}$ * $k_K$ * $k_M$ [€/m$^3$]
VH = 50,79 €/m$^3$ * 3,975 * 0,4900 * 1,1781 * 1,5250 * 0,948 * 1,02
VH = 171,8589 €/m$^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dielňa bez súp.č., parc.č. 1575/9, k.ú. Malacky | 1970 | 55 | 10 | 65 | 84,62 | 15,38 |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota nepoškodenej stavby | 171,8589 €/m$^3$ * 827,70 m$^3$ | 142 247,61 |
| Poškodenosť | -13,77 % z 142 247,61 | -19 587,49 |
| Východisková hodnota poškodenej stavby | | 122 660,12 |
| Technická hodnota | 15,38 % z 122 660,12 € | 18 865,13 |

## 2.1.3 Dielňa bez súp.č., parc.č. 1575/10, k.ú. Malacky

### POPIS STAVBY

Stavba dielne bez súp.č. na parc.č. 1575/10, k.ú. Malacky, sa nachádza v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky.

**Charakter stavby:**

Stavba je samostatne stojaci halový objekt. Budova slúžila v minulosti ako dielňa, v čase obhliadky nie je v užívaní.

**Aktuálny stav:**

Objekt je v užívaní od roku okolo 1970. Stavba je v pôvodnom stave, zrejme dlhodobo neudržiavaná. Okná sú porozbíjané, dvere vyvalené, strecha zateká, stavba je otvorená, časť múrov zvalená, znížený strop je zatečený, plesnivý. Stavba vyžaduje kompletnú rekonštrukciu.

Technický stav budovy zodpovedá opotrebeniu primeranému veku stavby, bez ďalšieho zásahu sa stavba blíži ku koncu svojej životnosti.

**Dispozičné riešenie:**

Ide o jednoloďovú prízemnú halu. Budova má hlavný vstup od spevnenej plochy na východnej strane budovy. Budova je prepojená s vedľajšou halou.

**Konštrukčné hľadisko:**

Základy tvoria železobetónové základové pásy. Zvislá nosná konštrukcia je murovaná z tvaroviek. Strecha objektu je sedlová, konštrukcia je zrejme z jednoduchých oceľových väzníkov, krytina z vlnovkového plechu. Klampiarske konštrukcie nie sú.

Úpravy vonkajších povrchov sú z vápennej omietky, úprava vnútorných povrchov je z hrubej vápennej omietky. Okná sú pôvodné jednoduché kovové, porozbíjané. Dvere sú pôvodné, kovové, nefunkčné alebo demontované. Podlaha je liata betónová s povrchom z cementového poteru.

Elektroinštalácia je vytrhaná a rozvody inžinierskych sietí neboli pri obhliadke zistené.

**Prístup ku stavbe** je z miestnej spevnenej komunikácie.

**Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:**

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne **$k_{cu}$=3,975** prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre **II.Q/2025,** voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

**KS:** 1251 Priemyselné budovy

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet | Obstavaný priestor [m$^3$] |
|---|---|
| Základy | |
| 8,0*17,6*0,3 | 42,24 |
| Vrchná stavba | |
| 8,0*17,6*3,2 | 450,56 |
| Zastrešenie | |
| 8,0*17,6*0,8/2 | 56,32 |
| Obstavaný priestor stavby celkom | 549,12 |

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 1 530 / 30,1260 = 50,79 €/m$^3$

**Koeficient konštrukcie:** $k_K$ = 1,075 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

| Podlažie | Číslo | Výpočet ZP | ZP [m$^2$] | Repr. | Výpočet výšky (h) | h [m] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nadzemné | 1 | 8,0*17,6 | 140,8 | Repr. | 3,2 | 3,2 |

**Priemerná zastavaná plocha:** (140,8) / 1 = 140,80 m$^2$

**Priemerná výška podlaží:** (140,8 * 3,2) / (140,8) = 3,20 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP}$ = 0,92 + (24 / 140,8) = 1,0905
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP}$ = 0,40 + (3,60 / 3,2) = 1,5250

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

| Číslo | Názov | Cenový podiel RU [%] $cp_i$ | Koef. štand. $ks_i$ | Úprava podielu $cp_i$ * $ks_i$ | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] | Poškod. [%] | Výsledný podiel prvku na poškod. [%] | Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Konštrukcie podľa RU | | | | | | | |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 9,00 | 1,00 | 9,00 | 13,72 | 0 | 0,00 | 17,42 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 20,00 | 1,00 | 20,00 | 30,48 | 0 | 0,00 | 38,71 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 0,20 | 1,60 | 2,44 | 90 | 2,20 | 0,31 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 10,00 | 0,80 | 8,00 | 12,20 | 25 | 3,05 | 11,62 |
| 5 | Krytina strechy | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 4,57 | 25 | 1,14 | 4,35 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00 | 1,00 | 7,00 | 10,67 | 25 | 2,67 | 10,16 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 6,10 | 0 | 0,00 | 7,75 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Schody | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 3,00 | 0,50 | 1,50 | 2,29 | 100 | 2,29 | 0,00 |
| 12 | Vráta | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | Okná | 5,00 | 0,50 | 2,50 | 3,81 | 100 | 3,81 | 0,00 |
| 14 | Povrchy podláh | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 7,62 | 0 | 0,00 | 9,68 |
| 15 | Vykurovanie | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 16 | Elektroinštalácia | 8,00 | 0,50 | 4,00 | 6,10 | 100 | 6,10 | 0,00 |
| 17 | Bleskozvod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 24 | Výťahy | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 7,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| | Spolu | 100,00 | | 65,60 | 100,00 | | 21,26 | 100,00 |

Poškodenosť stavby: 21,26 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V$ = 65,60 / 100 = 0,6560
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU}$ = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M$ = 1,02
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * $k_{CU}$ * $k_V$ * $k_{ZP}$ * $k_{VP}$ * $k_K$ * $k_M$ [€/m$^3$]
VH = 50,79 €/m$^3$ * 3,975 * 0,6560 * 1,0905 * 1,5250 * 1,075 * 1,02
VH = 241,5034 €/m$^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dielňa bez súp.č., parc.č. 1575/10, k.ú. Malacky | 1970 | 55 | 10 | 65 | 84,62 | 15,38 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota nepoškodenej stavby | 241,5034 €/m$^3$ * 549,12 m$^3$ | 132 614,35 |
| Poškodenosť | -21,26 % z 132 614,35 | -28 193,81 |
| Východisková hodnota poškodenej stavby | | 104 420,54 |
| Technická hodnota | 15,38 % z 104 420,54 € | 16 059,88 |

## 2.1.4 Sklad bez súp.č., parc.č. 1575/2, k.ú. Malacky

POPIS STAVBY

Stavba skladu (evidované ako skladové hospodárstvo) bez súp.č. na parc.č. 1575/2, k.ú. Malacky, sa nachádza v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky.

**Charakter stavby:**

Stavba je samostatne stojaci halový objekt. Budova slúžila v minulosti ako sklad, v čase obhliadky nie je v užívaní.

**Aktuálny stav:**

Objekt je v užívaní od roku okolo 1970. Stavba je v pôvodnom stave, zrejme dlhodobo neudržiavaná. Okná sú porozbíjané, dvere demontované, stropy zatekajú plesnivejú, časť obvodových stien je deravá.

Technický stav budovy zodpovedá opotrebeniu primeranému veku stavby, bez ďalšej rekonštrukcie sa blíži ku koncu svojej životnosti.

**Dispozičné riešenie:**

Ide o jednoloďovú prízemnú halu. Budova má dve miestnosti, niekoľko vstupov zo strany areálu.

**Konštrukčné hľadisko:**

Základy tvoria železobetónové pätky kombinované s betónovými základovými pásmi. Zvislá nosná konštrukcia je z oceľových profilov. Obvodový plášť budovy je tvorený jednoduchými sendvičovými panelmi v zlom technickom stave. Stropy sú znížené, kazetové, zrejme zateplené, v zlom technickom stave. Strecha objektu je sedlová, konštrukcia zrejme z oceľových väzníkov, krytina z vlnovkového plechu, miestami bez krytiny. Klampiarske konštrukcie nie sú.

Okná sú pôvodné kovové, porozbíjané, na niektorých oknách sú mreže. Dvere sú plechové, pôvodné, vyžadujú výmenu alebo sú demontované.

Podlaha z cementového poteru.

Elektroinštalácia je zrejme odstránená, elektrina nie je zapojená. Rozvody vody a kanalizácie nie sú zrejme realizované. Kúrenie nie je realizované.

**Prístup ku stavbe** je z miestnej spevnenej komunikácie.

**Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:**

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne **$k_{cu}$=3,975** prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre **II.Q/2025,** voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

**KS:** 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet | Obstavaný priestor [m$^3$] |
|---|---|
| Základy | |
| 8,8*75,0*0,3 | 198,00 |

| | |
|---|---|
| Vrchná stavba | |
| 8,8*75,0*3,2 | 2 112,00 |
| Zastrešenie | |
| 8,8*75,0*0,8/2 | 264,00 |
| Obstavaný priestor stavby celkom | 2 574,00 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 1 530 / 30,1260 = 50,79 €/m$^3$

**Koeficient konštrukcie:** $k_K$ = 0,948 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

| Podlažie | Číslo | Výpočet ZP | ZP [m$^2$] | Repr. | Výpočet výšky (h) | h [m] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nadzemné | 1 | 8,8*75,0 | 660 | Repr. | 3,2 | 3,2 |

**Priemerná zastavaná plocha:** (660) / 1 = 660,00 m$^2$

**Priemerná výška podlaží:** (660 * 3,2) / (660) = 3,20 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP}$ = 0,92 + (24 / 660) = 0,9564

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP}$ = 0,40 + (3,60 / 3,2) = 1,5250

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

| Číslo | Názov | Cenový podiel RU [%] $cp_i$ | Koef. štand. $ks_i$ | Úprava podielu $cp_i$ * $ks_i$ | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] | Poškod. [%] | Výsledný podiel prvku na poškod. [%] | Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Konštrukcie podľa RU | | | | | | | |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 9,00 | 1,00 | 9,00 | 16,93 | 0 | 0,00 | 24,09 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 20,00 | 1,00 | 20,00 | 37,63 | 0 | 0,00 | 53,55 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 0,25 | 2,00 | 3,76 | 75 | 2,82 | 1,34 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 10,00 | 0,80 | 8,00 | 15,05 | 25 | 3,76 | 16,06 |
| 5 | Krytina strechy | 3,00 | 0,80 | 2,40 | 4,52 | 75 | 3,39 | 1,61 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Schody | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 3,00 | 0,50 | 1,50 | 2,82 | 100 | 2,82 | 0,00 |
| 12 | Vráta | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | Okná | 5,00 | 0,25 | 1,25 | 2,35 | 100 | 2,35 | 0,00 |
| 14 | Povrchy podláh | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 9,41 | 75 | 7,06 | 3,35 |
| 15 | Vykurovanie | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 16 | Elektroinštalácia | 8,00 | 0,50 | 4,00 | 7,53 | 100 | 7,53 | 0,00 |
| 17 | Bleskozvod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20 | Vnútorný plynovod | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 24 | Výťahy | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 7,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| | **Spolu** | **100,00** | | **53,15** | **100,00** | | **29,73** | **100,00** |

**Poškodenosť stavby:** 29,73 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:** $k_V$ = 53,15 / 100 = 0,5315
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU}$ = 3,975
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M$ = 1,02
**Východisková hodnota na MJ:** VH = RU * $k_{CU}$ * $k_V$ * $k_{ZP}$ * $k_{VP}$ * $k_K$ * $k_M$ [€/m$^3$]
VH = 50,79 €/m$^3$ * 3,975 * 0,5315 * 0,9564 * 1,5250 * 0,948 * 1,02
VH = 151,3340 €/m$^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sklad bez súp.č., parc.č. 1575/2, k.ú. Malacky | 1970 | 55 | 10 | 65 | 84,62 | 15,38 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota nepoškodenej stavby | 151,3340 €/m$^3$ * 2574,00 m$^3$ | 389 533,72 |
| Poškodenosť | -29,73 % z 389 533,72 | -115 808,38 |
| Východisková hodnota poškodenej stavby | | 273 725,34 |
| Technická hodnota | 15,38 % z 273 725,34 € | 42 098,96 |

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Vrátnica bez súp.č., parc.č. 1575/5, k.ú. Malacky

POPIS STAVBY

Stavba vrátnice bez súp.č. na parc.č. 1575/5 sa nachádza pri stavbe dielne na parc.č. 1575/4, k.ú. Malacky.

**Aktuálny stav:**

Stavba bola postavená okolo roku 1970. Stavba je v pôvodnom stave, prvky krátkodobej životnosti sú v zlom technickom stave.

**Charakter stavby:**

Stavba je prízemná, nachádza sa v nej vrátnica a WC.

**Konštrukčné hľadisko:**

Ide o jednoduchú murovanú stavbu s plochou strechou. Okná a dvere sú nefunkčné, interiéry sú v dezolátnom stave, vyžadujú kompletnú výmenu.

ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
**KS2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m²] | $k_{ZP}$ |
|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1970 | 3,5*6,6 | 23,1 | 18/23,1=0,779 |

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota | Pošk. [%] | Výsled. |
|---|---|---|---|---|
| 2 | Základy a podmurovka | | | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 | 0 | 615,0 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | | | |
| | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260 | 0 | 1260,0 |
| 4 | Stropy | | | |
| | 4.2 trámčekové s podhľadom | 360 | 40 | 216,0 |
| 6 | Krytina strechy na krove | | | |
| | 6.1.c plechová pozinkovaná | 760 | 60 | 304,0 |
| 9 | Vonkajšia úprava povrchov | | | |
| | 9.1 brizolit | 480 | 0 | 480,0 |
| 10 | Vnútorná úprava povrchov | | | |
| | 10.2 vápenná hladká omietka | 185 | 20 | 148,0 |
| 12 | Dvere | | | |
| | 12.4 hladké plné alebo zasklené | 150 | 100 | 0,0 |
| 13 | Okná | | | |
| | 13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva | 275 | 100 | 0,0 |
| 16 | Rozvod vody | | | |
| | 16.2 len studenej | 25 | 20 | 20,0 |
| 18 | Elektroinštalácia | | | |
| | 18.4 len svetelná - poistky | 190 | 100 | 0,0 |
| | Spolu | 4300 | | 3043,0 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 23 | Kanalizácia | | | |
| | 23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks) | 80 | 20 | 64,0 |
| | Spolu | 80 | | 64,0 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU}$ = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M$ = 1,02

| Podlažie | Výpočet RU na m² ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na m² ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m²] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m²] |
|---|---|---|---|---|
| 1. NP | (4300 + 80 * 0,779)/30,1260 | (3043 + 64 * 0,779)/30,1260 | 144,80 | 102,66 |

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1970 | 55 | 15 | 70 | 78,57 | 21,43 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | 144,80 €/m$^2$*23,10 m$^2$*3,975*1,02 | 13 561,82 |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | 102,66 €/m$^2$*23,10 m$^2$*3,975*1,02 | 9 615,03 |
| Technická hodnota | 21,43% z 9 615,03 | 2 060,50 |

**Poškodenosť stavby:** ( 13 561,82€ - 9 615,03€) / 13 561,82€ * 100 % = 29,10%

## 2.2.2 Kotolňa bez súp.č., parc.č. 1575/8, k.ú. Malacky

POPIS STAVBY

Stavba kotolne bez súp.č. na parc.č. 1575/8 sa nachádza medzi stavbou sociálnej budovy na parc.č. 1575/7 a stavbou dielne na parc.č. 1575/9, k.ú. Malacky.

**Aktuálny stav:**

Stavba bola postavená okolo roku 1970. Stavba je v pôvodnom stave, prvky krátkodobej životnosti sú v zlom technickom stave.

**Charakter stavby:**

Stavba je prízemná, nachádzala sa v nej kotolňa. V čase obhliadky je bez vybavenia.

**Konštrukčné hľadisko:**

Ide o jednoduchú murovanú stavbu s plochou strechou. Okná a dvere sú nefunkčné, interiéry sú v dezolátnom stave, vyžadujú kompletnú výmenu. V stavbe je dovedená prípojka zemného plynu. Zemný plyn je v areále odpojený.

ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
**KS2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m$^2$] | $k_{ZP}$ |
|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1970 | 3,6*5,5 | 19,8 | 18/19,8=0,909 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m$^2$ ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota | Pošk. [%] | Výsled. |
|---|---|---|---|---|
| 2 | Základy a podmurovka | | | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 | 0 | 615,0 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | | | |
| | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260 | 0 | 1260,0 |
| 4 | Stropy | | | |
| | 4.2 trámčekové s podhľadom | 360 | 40 | 216,0 |
| 6 | Krytina strechy na krove | | | |
| | 6.1.c plechová pozinkovaná | 760 | 60 | 304,0 |
| 9 | Vonkajšia úprava povrchov | | | |
| | 9.1 brizolit | 480 | 0 | 480,0 |
| 10 | Vnútorná úprava povrchov | | | |
| | 10.2 vápenná hladká omietka | 185 | 20 | 148,0 |
| 12 | Dvere | | | |
| | 12.4 hladké plné alebo zasklené | 150 | 100 | 0,0 |
| 13 | Okná | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva | 275 | 100 | 0,0 |
| | Spolu | 4085 | | 3023,0 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 23 | Kanalizácia | | | |
| | 23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks) | 80 | 20 | 64,0 |
| | Spolu | 80 | | 64,0 |

Hodnota RU na $m^2$ zastavanej plochy podlažia:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU}$ = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M$ = 1,02

| Podlažie | Výpočet RU na $m^2$ ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na $m^2$ ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/$m^2$] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 1. NP | (4085 + 80 * 0,909)/30,1260 | (3023 + 64 * 0,909)/30,1260 | 138,01 | 102,28 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1970 | 55 | 15 | 70 | 78,57 | 21,43 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | 138,01 €/$m^2$*19,80 $m^2$*3,975*1,02 | 11 079,32 |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | 102,28 €/$m^2$*19,80 $m^2$*3,975*1,02 | 8 210,95 |
| Technická hodnota | 21,43% z 8 210,95 | 1 759,61 |

Poškodenosť stavby: ( 11 079,32€ - 8 210,95€) / 11 079,32€ * 100 % = 25,89%

## 2.2.3 Prístrešok bez súp.č., parc.č. 5365/3, k.ú. Malacky

POPIS STAVBY

Prístrešok bez súp.č. na parc.č. 5365/3 sa nachádza pri stavbe skladu na parc.č. 1575/2, k.ú. Malacky.
Aktuálny stav:
Stavba bola postavená okolo roku 1970. Stavba je v pôvodnom stave, krytina strechy je v zlom technickom stave.
Charakter stavby:
Stavba je prízemná, otvorená.
Konštrukčné hľadisko:
Ide o jednoduchú stavbu s kovovou konštrukciou a sedlovou strechou s krytinou z trapézového plechu. Časť krytiny chýba.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [$m^2$] | $k_{ZP}$ |
|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1970 | 8,8*70,0 | 616 | 18/616=0,029 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku $m^2$ ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota | Pošk. [%] | Výsled. |
|---|---|---|---|---|
| 2 | Základy a podmurovka | | | |
| | 2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže | 115 | 0 | 115,0 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | | | |
| | 3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere | 205 | 0 | 205,0 |
| 4 | Stropy | | | |
| | 4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre | 340 | 40 | 204,0 |
| 6 | Krytina strechy na krove | | | |
| | 6.1.c plechová pozinkovaná | 760 | 30 | 532,0 |
| | Spolu | 1420 | | 1056,0 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Spolu | 0 | | 0,0 |

Hodnota RU na $m^2$ zastavanej plochy podlažia:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU}$ = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M$ = 1,02

| Podlažie | Výpočet RU na $m^2$ ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na $m^2$ ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/$m^2$] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 1. NP | (1420 + 0 * 0,029)/30,1260 | (1056 + 0 * 0,029)/30,1260 | 47,14 | 35,05 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1970 | 55 | 15 | 70 | 78,57 | 21,43 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | 47,14 €/$m^2$*616,00 $m^2$*3,975*1,02 | 117 735,54 |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | 35,05 €/$m^2$*616,00 $m^2$*3,975*1,02 | 87 539,90 |
| Technická hodnota | 21,43% z 87 539,90 | 18 759,80 |

**Poškodenosť stavby:** ( 117 735,54€ - 87 539,90€) / 117 735,54€ * 100 % = 25,65%

## 2.2.4 Predný plot okolo pozemku

Na pozemku parc.č. 1575/1 a 5365/3 je pozdĺž cesty vybudovaný plot z monolitickej podmurovky s výplňou z kovových zváraných tyčovín osadených na murovaných stĺpikoch. V plote je kovová brána a plechová brána. Plot bol postavený okolo roku 1970. Plot je v technickom stave primeranom veku a vyžaduje údržbu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č. | Popis | Počet MJ | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Základy vrátane zemných prác: | | | |
| | betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi | 36,00m | 225 | 7,47 €/m |
| 2. | Podmurovka: | | | |
| | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 36,00m | 926 | 30,74 €/m |
| | Spolu: | | | 38,21 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 57,60m$^2$ | 435 | 14,44 €/m |

Dĺžka plotu: 28+8 = 36,00 m
Pohľadová plocha výplne: 36*1,6 = 57,60 m$^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU}$ = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M$ = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Predný plot okolo pozemku | 1970 | 55 | 5 | 60 | 91,67 | 8,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | (36,00m * 38,21 €/m + 57,60m$^2$ * 14,44 €/m$^2$) * 3,975 * 1,02 | 8 949,51 |
| Technická hodnota | 8,33 % z 8 949,51 € | 745,49 |

## 2.2.5 Plot okolo pozemku

Bočný plot na pozemku parc.č. 1575/1 a 5365/3 jezo strojového pletiva osadeného na oceľových stlpikoch. Plot bol postavený okolo roku 1970. Plot je v technickom stave primeranom veku, blíži sa ku koncu svojej životnosti a vyžaduje údržbu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č. | Popis | Počet MJ | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Základy vrátane zemných prác: | | | |
| | okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených | 425,00m | 170 | 5,64 €/m |
| | Spolu: | | | 5,64 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 765,00m$^2$ | 380 | 12,61 €/m |
| 4. | Plotové vráta: | | | |
| | a) plechové plné | 2 ks | 7435 | 246,80 €/ks |

Dĺžka plotu: 120+110+120+75 = 425,00 m
Pohľadová plocha výplne: 425*1,8 = 765,00 m$^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU}$ = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M$ = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bočný plot okolo pozemku | 1970 | 55 | 15 | 70 | 78,57 | 21,43 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | (425,00m * 5,64 €/m + 765,00m$^2$ * 12,61 €/m$^2$ + 2ks * 246,80 €/ks) * 3,975 * 1,02 | 50 832,28 |
| Technická hodnota | 21,43 % z 50 832,28 € | 10 893,36 |

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|---|---|---|
| Bytové a nebytové budovy (haly) | | |
| Dielňa bez súp.č., parc.č. 1575/4, k.ú. Malacky | 162 042,35 | 24 922,11 |
| Dielňa bez súp.č., parc.č. 1575/9, k.ú. Malacky | 122 660,12 | 18 865,13 |
| Dielňa bez súp.č., parc.č. 1575/10, k.ú. Malacky | 104 420,54 | 16 059,88 |
| Sklad bez súp.č., parc.č. 1575/2, k.ú. Malacky | 273 725,34 | 42 098,96 |
| Drobné stavby | | |
| Vrátnica bez súp.č., parc.č. 1575/5, k.ú. Malacky | 9 615,03 | 2 060,50 |
| Kotolňa bez súp.č., parc.č. 1575/8, k.ú. Malacky | 8 210,95 | 1 759,61 |
| Prístrešok bez súp.č., parc.č. 5365/3, k.ú. Malacky | 87 539,90 | 18 759,80 |
| Ploty | | |
| Predný plot okolo pozemku | 8 949,51 | 745,49 |
| Plot okolo pozemku | 50 832,28 | 10 893,36 |
| Celkom: | 827 996,02 | 136 164,84 |

# 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou aj opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetom ohodnotenia je areál spoločnosti Regena spol s.r.o., v ktorom sa nachádzajú chátrajúce stavby súp.č. 915 a prístrešky pôvodnej prevádzky spracovania a uskladnenia vápenca, na ulici Hlboká 33, na parc.č. 1575/1-10, 5360/5 a 5365/3 spolu s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky.

Areál je situovaný v rovinatom teréne v na okraji okresného mesta Malacky len desiatky metrov od diaľničného ťahu D2, v zástavbe výrobných a prevádzkových budov medzi areálom Správy ciest a zberným dvorom. V blízkosti sa nachádza záhradkárska osada, niekoľko rodinných domov, strelnica, zberný dvor, lesopark a Vojenský obvod Záhorie.

Prístup ku stavbe je jednoduchý a relatívne rýchly z centra mesta aj z diaľnice D2.

Mesto Malacky majú vyše 17000 obyvateľov, je to okresné mesto v ekonomickom dosahu hlavného mesta.

V meste je vybudovaná komplexná infraštruktúra mestskej a okresnej samosprávy, a úplná sieť objektov služieb obyvateľom a obchodná sieť. V posudzovanej lokalite je malá hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny ľudí.
V meste je vybudovaná kompletná vybavenosť, okresný úrad, okresný súd. V meste sú materské školy, základné a stredné školy, komplexná obchodná sieť a služby, kino, múzeum, knižnica. V meste sú lekári, pohotovosť, nemocnica, domovy dôchodcov a sociálnych služieb. V meste je komplexná sieť služieb, hotelov, reštaurácií.
V meste je autobusová aj železničná doprava. V meste funguje mestská hromadná doprava aj do okolitých obcí a prímestských častí. Mesto ponúka dostatočné množstvo pracovných príležitostí. Mesto má vybudované kompletné inžinierske siete.
Podľa názoru znalca sa jedná o dobrú nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite s primeraným dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti**
Ohodnocovaná nehnuteľnosť – prevádzkové a skladové budovy.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti**
V danej lokalite neboli zistené závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

## 3.1 STAVBY

## 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie tohto druhu nehnuteľností sa v krajských mestách pohybuje v rozmedzí 0,35-0,5. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,10 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o prevádzkové, výrobné a skladové stavby v na okraji okresného mesta v lokalite so zástavbou prevažne prevádzkových budov, vzhľadom na typ stavieb a ich potencionálne využitie, ale aj so zohľadnením zanedbaného technického stavu nehnuteľnosti, priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,35.
Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľnosti vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva.

Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,35

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|---|---|---|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700) | 1,050 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,700 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,350 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,193 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315) | 0,035 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | $k_{PDI}$ | Váha $v_I$ | Výsledok $k_{PDI}*v_I$ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami<br>dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,193 | 13 | 2,51 |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce<br>časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce | IV. | 0,193 | 30 | 5,79 |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností<br>nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | V. | 0,035 | 8 | 0,28 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti<br>ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie | III. | 0,350 | 7 | 2,45 |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti<br>znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.) | IV. | 0,193 | 6 | 1,16 |
| 6 | Typ nehnuteľnosti<br>priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska | III. | 0,350 | 10 | 3,50 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti<br>dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 1,050 | 9 | 9,45 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby<br>malá hustota obyvateľstva | I. | 1,050 | 6 | 6,30 |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám<br>orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,350 | 5 | 1,75 |
| 10 | Konfigurácia terénu<br>rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 1,050 | 6 | 6,30 |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby<br>elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | II. | 0,700 | 7 | 4,90 |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti<br>železnica, autobus a miestna doprava | II. | 0,700 | 7 | 4,90 |
| 13 | Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)<br>okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II. | 0,700 | 10 | 7,00 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby<br>žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | V. | 0,035 | 8 | 0,28 |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby<br>bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,700 | 9 | 6,30 |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.<br>bez zmeny | III. | 0,350 | 8 | 2,80 |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia<br>rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby | III. | 0,350 | 7 | 2,45 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností<br>bežný prenájom nehnuteľností | III. | 0,350 | 4 | 1,40 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 19 | Názor znalca<br>priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,350 | 20 | 7,00 |
| | Spolu | | | 180 | 76,52 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|---|---|---|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD}$ = 76,52/ 180 | 0,425 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S$ = TH * $k_{PD}$ = 136 164,84 € * 0,425 | 57 870,06 € |

## 3.2 POZEMKY

## 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie je v súlade s vyhláška 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, 9,96 Eur/m$^2$. Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

### 3.2.1.1 Pozemok C-KN k.ú. Malacky - areál

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky C-KN parc.č. 1575/1-10 a 5365/3, k.ú. Malacky prislúchajúce opustenému prevádzkovému areálu so stavbami súp.č. 915 v k.ú. Malacky, mesto Malacky, okres Malacky.
Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Malacky, situované na okraji mesta s dobrou dostupnosťou do centra mesta ako aj ku diaľničnému ťahu D2, v lokalite so zástavbou prevádzkových budov a budov s ľahkou výrobou.

Pozemky sú situované v zastavanom území mesta, na jeho okraji. Ide o pozemky na ulici Hlboká.
V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na kompletné inžinierske siete. Inžinierske siete na pozemku sú odpojené.
Prístup na pozemok je priamo z miestnej verejnej spevnenej asfaltovej komunikácie, jej technický stav vyžaduje údržbu.
Pozemky sa nachádzajú v rovinatom prostredí. Pozemky sú využívané ako zastavané plochy, skladové plochy a dvory prevádzkových budov v areále pôvodnej prevádzky a spracovania vápenca.
Tvar pozemku je pravidelný tvar obdĺžnika s rozmermi 120 x 150m. Pozemky spolu tvoria súvislý celok.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,5 - na vyrovnanie cien priemyselných pozemkov v a pri okresnom meste Malacky.
Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,8 - na pozemku sa nachádzajú stavby v zlom technickom stave, ktoré je potrebné zbúrať a odstrániť zvyšky. Koeficient redukujúcich faktorov bol prerátaný s ohľadom na náklady spojené s demoláciou stavieb a ich odstránením.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m$^2$] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 1575/1 | zastavaná plocha a nádvorie | 7307,00 | 1/1 | 7307,00 |
| 1575/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 687,00 | 1/1 | 687,00 |
| 1575/3 | zastavaná plocha a nádvorie | 22,00 | 1/1 | 22,00 |
| 1575/4 | zastavaná plocha a nádvorie | 351,00 | 1/1 | 351,00 |
| 1575/5 | zastavaná plocha a nádvorie | 24,00 | 1/1 | 24,00 |
| 1575/6 | zastavaná plocha a nádvorie | 187,00 | 1/1 | 187,00 |
| 1575/7 | zastavaná plocha a nádvorie | 132,00 | 1/1 | 132,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1575/8 | zastavaná plocha a nádvorie | 18,00 | 1/1 | 18,00 |
| 1575/9 | zastavaná plocha a nádvorie | 96,00 | 1/1 | 96,00 |
| 1575/10 | zastavaná plocha a nádvorie | 143,00 | 1/1 | 143,00 |
| 5365/3 | ostatná plocha | 9179,00 | 1/1 | 9179,00 |
| **Spolu výmera** | | | | **18 146,00** |

**Obec:** Malacky
**Východisková hodnota:** $VH_{MJ}$ = 9,96 €/m$^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---|
| $k_S$ koeficient všeobecnej situácie | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,10 |
| $k_V$ koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,05 |
| $k_D$ koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy | 1,00 |
| $k_F$ koeficient funkčného využitia územia | 4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie | 1,10 |
| $k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,30 |
| $k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 2,50 |
| $k_R$ koeficient redukujúcich faktorov | 9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) | 0,80 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|---|---|---|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD}$ = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 2,50 * 0,80 | 3,3033 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 €/m$^2$ * 3,3033 | **32,90 €/m$^2$** |

**VYHODNOTENIE**

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|---|---|---|
| parcela č. 1575/1 | 7 307,00 m$^2$ * 32,90 €/m$^2$ * 1/1 | 240 400,30 |
| parcela č. 1575/2 | 687,00 m$^2$ * 32,90 €/m$^2$ * 1/1 | 22 602,30 |
| parcela č. 1575/3 | 22,00 m$^2$ * 32,90 €/m$^2$ * 1/1 | 723,80 |
| parcela č. 1575/4 | 351,00 m$^2$ * 32,90 €/m$^2$ * 1/1 | 11 547,90 |
| parcela č. 1575/5 | 24,00 m$^2$ * 32,90 €/m$^2$ * 1/1 | 789,60 |
| parcela č. 1575/6 | 187,00 m$^2$ * 32,90 €/m$^2$ * 1/1 | 6 152,30 |

| | | |
|---|---|---|
| parcela č. 1575/7 | 132,00 $m^2$ * 32,90 €/$m^2$ * 1/1 | 4 342,80 |
| parcela č. 1575/8 | 18,00 $m^2$ * 32,90 €/$m^2$ * 1/1 | 592,20 |
| parcela č. 1575/9 | 96,00 $m^2$ * 32,90 €/$m^2$ * 1/1 | 3 158,40 |
| parcela č. 1575/10 | 143,00 $m^2$ * 32,90 €/$m^2$ * 1/1 | 4 704,70 |
| parcela č. 5365/3 | 9 179,00 $m^2$ * 32,90 €/$m^2$ * 1/1 | 301 989,10 |
| **Spolu** | | **597 003,40** |

### 3.2.1.2 Pozemok C-KN k.ú. Malacky

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok C-KN parc.č. 5360/5, k.ú. Malacky prislúchajúce opustenému prevádzkovému areálu so stavbami súp.č. 915 v k.ú. Malacky, mesto Malacky, okres Malacky.
Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Malacky, situované na okraji mesta s dobrou dostupnosťou do centra mesta ako aj ku diaľničnému ťahu D2, v lokalite so zástavbou prevádzkových budov a budov s ľahkou výrobou.

Pozemok je situovaný mimo zastavaného územia mesta, na jeho okraji. Ide o pozemky s prístupom z ulice Hlboká.
Priamo na pozemku sa nenachádzajú žiadne inžinierske siete, v posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na kompletné inžinierske siete avšak s uložením sietí cez priľahlé pozemky.
Prístup na pozemok je priamo z miestnej verejnej spevnenej asfaltovej komunikácie, jej technický stav vyžaduje údržbu.
Pozemky sa nachádzajú v rovinatom až mierne svahovitom prostredí. Pozemky nie sú využívané, sú zarastené náletovými drevinami.
Tvar pozemku je pravidelný tvar obdĺžnika s rozmermi 32 x 130m s vyseknutím 16 x 60m. Cez pozemok vedie cesta do pôvodného povrchového lomu vápenca.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,8 - na vyrovnanie cien pozemkov v meste Malacky a na zohľadnenie potenciálu využitia pozemku.
Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,0 - nevyskytuje sa.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [$m^2$] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 5360/5 | ostatná plocha | 3195,00 | 1/1 | 3195,00 |

**Obec:** Malacky
**Východisková hodnota:** $VH_{MJ}$ = 9,96 €/$m^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---|
| $k_S$ koeficient všeobecnej situácie | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,10 |
| $k_V$ koeficient intenzity využitia | 4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,<br>- nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu | 0,95 |
| $k_D$ koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy | 1,00 |

| | | |
|---|---|---|
| $k_F$ koeficient funkčného využitia územia | 4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie | 1,10 |
| $k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) | 1,00 |
| $k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,80 |
| $k_R$ koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|---|---|---|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD}$ = 1,10 * 0,95 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,80 * 1,00 | 2,0691 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 €/m$^2$ * 2,0691 | **20,61 €/m$^2$** |

**VYHODNOTENIE**

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|---|---|---|
| parcela č. 5360/5 | 3 195,00 m$^2$ * 20,61 €/m$^2$ * 1/1 | 65 848,95 |
| **Spolu** | | **65 848,95** |

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalcovi pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností - miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby, ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Vlastník nehnuteľnosti pri obhliadke nebol prítomný.
Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina: www.usi.sk

## 2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty **stavieb na ulici Hlboká 33, Malacky, súp.č. 915 k.ú. Malacky a pozemkov C-KN parc.č. 1575/1-10, 5360/5 a 5365/3, k.ú. Malacky, evidovaných na liste vlastníctva 1805, k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky;** na základe objednávky z dňa 18.07.2023.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.
Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávacej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

## 3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### Všeobecná hodnota stavieb s pozemkami:

**Stavby:**
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: **57 870,06** Eur
Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

**Pozemky:**
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: **941 088,68** Eur
Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|---|

| | |
|---|---|
| **Stavby** | |
| **Bytové a nebytové budovy (haly)** | |
| Dielňa bez súp.č., parc.č. 1575/4, k.ú. Malacky | 10 591,90 |
| Dielňa bez súp.č., parc.č. 1575/9, k.ú. Malacky | 8 017,68 |
| Dielňa bez súp.č., parc.č. 1575/10, k.ú. Malacky | 6 825,45 |
| Sklad bez súp.č., parc.č. 1575/2, k.ú. Malacky | 17 892,06 |
| **Drobné stavby** | |
| Vrátnica bez súp.č., parc.č. 1575/5, k.ú. Malacky | 875,71 |
| Kotolňa bez súp.č., parc.č. 1575/8, k.ú. Malacky | 747,83 |
| Prístrešok bez súp.č., parc.č. 5365/3, k.ú. Malacky | 7 972,92 |
| **Ploty** | |
| Predný plot okolo pozemku | 316,83 |
| Plot okolo pozemku | 4 629,68 |
| **Spolu stavby** | **57 870,06** |
| **Pozemky** | |
| Pozemok C-KN k.ú.Malacky - areál - parc. č. 1575/1 (7 307 $m^2$) | 240 400,30 |
| Pozemok C-KN k.ú.Malacky - areál - parc. č. 1575/2 (687 $m^2$) | 22 602,30 |
| Pozemok C-KN k.ú.Malacky - areál - parc. č. 1575/3 (22 $m^2$) | 723,80 |
| Pozemok C-KN k.ú.Malacky - areál - parc. č. 1575/4 (351 $m^2$) | 11 547,90 |
| Pozemok C-KN k.ú.Malacky - areál - parc. č. 1575/5 (24 $m^2$) | 789,60 |
| Pozemok C-KN k.ú.Malacky - areál - parc. č. 1575/6 (187 $m^2$) | 6 152,30 |
| Pozemok C-KN k.ú.Malacky - areál - parc. č. 1575/7 (132 $m^2$) | 4 342,80 |
| Pozemok C-KN k.ú.Malacky - areál - parc. č. 1575/8 (18 $m^2$) | 592,20 |
| Pozemok C-KN k.ú.Malacky - areál - parc. č. 1575/9 (96 $m^2$) | 3 158,40 |
| Pozemok C-KN k.ú.Malacky - areál - parc. č. 1575/10 (143 $m^2$) | 4 704,70 |
| Pozemok C-KN k.ú.Malacky - areál - parc. č. 5365/3 (9 179 $m^2$) | 301 989,10 |
| Pozemok C-KN k.ú.Malacky - parc. č. 5360/5 (3 195 $m^2$) | 65 848,95 |
| **Spolu pozemky (21 341,00 $m^2$)** | **662 852,35** |
| **Všeobecná hodnota celkom** | **720 722,41** |
| **Všeobecná hodnota zaokrúhlene** | **721 000,00** |
| **Všeobecná hodnota slovom: Sedemstodvadsaťjedentisíc Eur** | |

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené na liste vlastníctva č. 1805, k.ú. Malacky v časti "Ťarchy ", ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Krupine, dňa 12.09.2025

Ing. Marta KALINOVÁ ZNALEC odbor: Stavebníctvo Odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. Marta Kalinová

# IV. PRÍLOHY

1 Výpis z listu vlastníctva č. 1805 vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 11.08.2025

2 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 11.08.2025

3 Adresný bod vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 11.08.2025

4 Pôdorys areálu podľa zamerania znalcom pri obhliadke

5 Schematický nákres stavieb, situácia

6 Súbor porovnateľných nehnuteľností z internetových portálov

7 Fotodokumentácia z obhliadky

auctio

Kmeťkova 30
949 01 Nitra
Slovenská republika

mail: auctio@auctio.sk
web: www.auctio.sk

IČO: 36765121
DIČ: 2022362452
IČ DPH: SK 2022362452

Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

**Ing. Marta Kalinová**
Majerský rad 641/42
963 01 Krupina

V Nitre, dňa 18.07.2025

**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

Touto cestou si u Vás spoločnosť auctio, s.r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:**

- vedené na Okresnom úrade Malacky, katastrálny odbor pre okres Malacky, obec Malacky, katastrálne územie Malacky, zapísané na liste vlastníctva číslo 1805 ako:

- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 7307 m$^2$,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 687 m$^2$,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 22 m$^2$,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/4, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 351 m$^2$,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/5, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 24 m$^2$,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/6, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 187 m$^2$,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/7, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 132 m$^2$,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/8, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 18 m$^2$,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/9, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 96 m$^2$,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/10, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 143 m$^2$,
- parcela registra „C", parcelné číslo 5360/5, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 3195 m$^2$,
- parcela registra „C", parcelné číslo 5365/3, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 9179 m$^2$,
- Administratívna budova (popis stavby: administratívna budova) so súpisným číslom 915, na parcele registra „C" č. 1575/6,
- Priemyselná budova (popis stavby: skladové hospod.) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/2,
- Priemyselná budova (popis stavby: kotolňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/3,
- Priemyselná budova (popis stavby: dielňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/4,
- Iná budova (popis stavby: vrátnica) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/5,
- Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia (popis stavby: sociálna budova) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/7,
- Priemyselná budova (popis stavby: kotolňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/8,
- Priemyselná budova (popis stavby: dielňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/9,
- Poľnohospodárska budova (popis stavby: dielňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/10,
- Iná budova (popis stavby: rampa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 5365/3,
- Priemyselná budova (popis stavby: strojovňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 5365/3,
- Iná budova (popis stavby: sociálne zariadenie) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 5365/2, *(Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva)*
- Samostatne stojaca garáž (popis stavby: garáž) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 5365/2, *(Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva)*
- Priemyselná budova (popis stavby: prístrešok na vápenec) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 5365/3,
- Administratívna budova (popis stavby: prevádzková budova) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 5365/3.

vo výlučnom vlastníctve Regena, spol. s r.o., so sídlom Glejovka 1, 902 01 Pezinok, IČO: 34 108 726, v podiele 1/1.

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

- **Zadávateľ:**

**auctio, s.r.o.**, Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom registeri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.: 19773/N;

**Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:**
Ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Zákon**" v príslušnom gramatickom tvare).

- **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závady (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočnosti, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

auctio

Kmeťkova 30
949 01 Nitra
Slovenská republika

mail: auctio@auctio.sk
web: www.auctio.sk

IČO: 36765121
DIČ: 2022362452
IČ DPH: SK 2022362452

Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

- **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne:

**12.08.2025 o 11:00 hod.**, a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého: *„Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.“*

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať **najneskôr 26.08.2025**.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ znalecký posudok v 4 vyhotoveniach (zaslať na adresu auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra),
- ✓ znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ vyúčtovanie znalečného.

S úctou,

Kmeťkova 30, 949 01 NITRA
auctio s.r.o.
IČO: 36765121
IČ DPH: SK2022362452
www.auctio.sk

**auctio, s. r. o.**

# Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom

vyhotovenej dražobníkom podľa § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

| | | |
|---|---|---|
| **DRAŽOBNÍK** | | |
| **Obchodné meno:** | **auctio, s.r.o.** | |
| **Sídlo:** | Kmeťkova 30, 949 01 Nitra | |
| **Údaj o zápise:** | Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 19773/N | |
| **IČO:** | 36 765 121 | |
| **VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY** | | |
| **Obchodné meno:** | Regena, spol. s r.o. v konkurze | |
| **Sídlo:** | Glejovka 1, 902 01 Pezinok | |
| **Údaj o zápise:** | Obchodný register Okresného súdu Mestského súdu Bratislava III, odd.: Sro, vložka číslo 13083/B | |
| **IČO:** | 34 108 726 | |
| **Spoluvlastníctvo:** | ☒ podielové ☐ bezpodielové | |
| **PREDMET DRAŽBY** | | |

Nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Regena, spol. s r.o. v konkurze, v podiele 1/1 k celku, vedené na Okresnom úrade Malacky, katastrálny odbor pre okres Małacky, obec Malacky, katastrálne územie Malacky, zapísané na liste vlastníctva číslo 1805 ako:

- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 7307 m²,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 687 m²,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 22 m²,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/4, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 351 m²,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/5, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 24 m²,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/6, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 187 m²,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/7, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 132 m²,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/8, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 18 m²,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/9, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 96 m²,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1575/10, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 143 m²,
- parcela registra „C", parcelné číslo 5360/5, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 3195 m²,
- parcela registra „C", parcelné číslo 5365/3, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 9179 m²,
- Administratívna budova (popis stavby: administratívna budova) so súpisným číslom 915, na parcele registra „C" č. 1575/6,
- Priemyselná budova (popis stavby: skladové hospod.) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/2,
- Priemyselná budova (popis stavby: kotolňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/3,
- Priemyselná budova (popis stavby: dielňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/4,
- Iná budova (popis stavby: vrátnica) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/5,
- Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia (popis stavby: sociálna budova) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/7,
- Priemyselná budova (popis stavby: kotolňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/8,
- Priemyselná budova (popis stavby: dielňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/9,
- Poľnohospodárska budova (popis stavby: dielňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 1575/10,
- Iná budova (popis stavby: rampa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 5365/3,
- Priemyselná budova (popis stavby: strojovňa) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 5365/3,
- Iná budova (popis stavby: sociálne zariadenie) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 5365/2,
  *(Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva)*
- Samostatne stojaca garáž (popis stavby: garáž) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 5365/2,
  *(Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva)*
- Priemyselná budova (popis stavby: prístrešok na vápenec) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 5365/3,
- Administratívna budova (popis stavby: prevádzková budova) bez súpisného čísla, na parcele registra „C" č. 5365/3.

Predmet dražby sa draží tak ako „stojí a leží".

| | |
|---|---|
| **Dátum a čas obhliadky:** | **12.08.2025 o 11:00 hod.** |
| **Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky)** | (Hlboká 915/33, 901 01 Malacky), GPS: 48.446894, 17.038039 |

**Sprístupnenie:** **a)** Nehnuteľnosti boli sprístupnené znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ či iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neviaznu žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV, v prípade že na ohodnotenom predmete viaznu práva a záväzky tretích osôb doloží o týchto skutočnostiach podklady.

**b)** Nehnuteľnosti neboli sprístupnené dražobníkovi a ani znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku napriek predchádzajúcej výzve v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

v prípade že nebol predmet dražby sprístupnení uviesť dôvod:

.....

.....

**Ďalšie potrebné informácie:**
Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť: .....

Stav nehnuteľnosti: ☒ neužívaná ☐ užívaná
a) vlastníkom b) nájomníkom c)tretia osoba

Tento protokol je vyhotovený v 4 exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (v prípade nesprístupnenia môže byť vhodené do poštovej schránky určenej k danej nehnuteľnosti).

Podpis účastníka obhliadky spoločnosti

Podpis znalcov

Podpis pracovníka dražobnej

Kmeťkova 30, 949 01 NITRA
auctio s.r.o.
IČ DPH: SK2022365121
www.auctio.sk

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Okres | : | 106 | Malacky | Dátum vyhotovenia | : | 11.8.2025 |
| Obec | : | 508063 | Malacky | Čas vyhotovenia | : | 14:39:49 |
| Katastrálne územie | : | 835196 | Malacky | Údaje platné k | : | 8.8.2025 18:00:00 |

## Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1805

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape** Počet parciel: 12

| Parcelné číslo | Výmera v m² | Druh pozemku | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1575/1 | 7307 | Zastavaná plocha a nádvorie | 18 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 1575/2 | 687 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 1575/3 | 22 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 1575/4 | 351 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 1575/5 | 24 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 1575/6 | 187 | Zastavaná plocha a nádvorie | 16 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 1575/7 | 132 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 1575/8 | 18 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 1575/9 | 96 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 1575/10 | 143 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 5360/5 | 3195 | Ostatná plocha | 34 | | 1 | 2 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 5365/3 | 9179 | Ostatná plocha | 17 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |

**Legenda**

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
18 Pozemok, na ktorom je dvor
34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

## Stavby

Počet stavieb: 15

| Súpisné číslo | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|---|---|---|---|---|---|
| 915 | 1575/6 | 15 | administratívna budova | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |
| | 1575/2 | 1 | skladové hospod. | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |
| | 1575/3 | 1 | kotolňa | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |
| | 1575/4 | 1 | dielňa | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |
| | 1575/5 | 20 | vrátnica | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |
| | 1575/7 | 12 | sociálna budova | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |
| | 1575/8 | 1 | kotolňa | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |
| | 1575/9 | 1 | dielňa | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |
| | 1575/10 | 2 | dielňa | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |
| | 5365/3 | 20 | rampa | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |
| | 5365/3 | 1 | strojovňa | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |
| | 5365/2 | 20 | sociálne zariadenie | | 1 |
| Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva. | | | | | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |
| | 5365/2 | 7 | garáž | | 1 |
| Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5365/2 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva. | | | | | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |
| | 5365/3 | 1 | prístrešok na vápenec | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |
| | 5365/3 | 15 | prevádzková budova | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |

**Legenda**

Druh stavby

1 Priemyselná budova
2 Poľnohospodárska budova
7 Samostatne stojaca garáž
12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
15 Administratívna budova
20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

**Vlastník** Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|---|---|---|
| 1 | **Regena, spol.s r.o., Glejovka 1, Pezinok, PSČ 902 03, SR, IČO: 34108726** | **1/1** |
| | Titul nadobudnutia:<br>Kúpna zmluva V-5529/2017, právopl.26.02.2018. - 698/18<br>V-2064/2021: Kúpna zmluva, právopl. 20.05.2021 (C KN par.č. 5360/5) - 1290/21<br>Z-3170/2021: Rozhodnutie o odstránení stavby č.j. ÚVaŽP/359-3288/2021/JURB, právopl. 30.03.2021 - 2662/21 | |
| | Iné údaje: Bez zápisu | |
| | Poznámky | K nehnuteľnosti |
| | P-272/2024: Uznesenie Mestského súdu Bratislava III sp. zn.: 81K/44/2024 - vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka - 1556/24 | - |

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

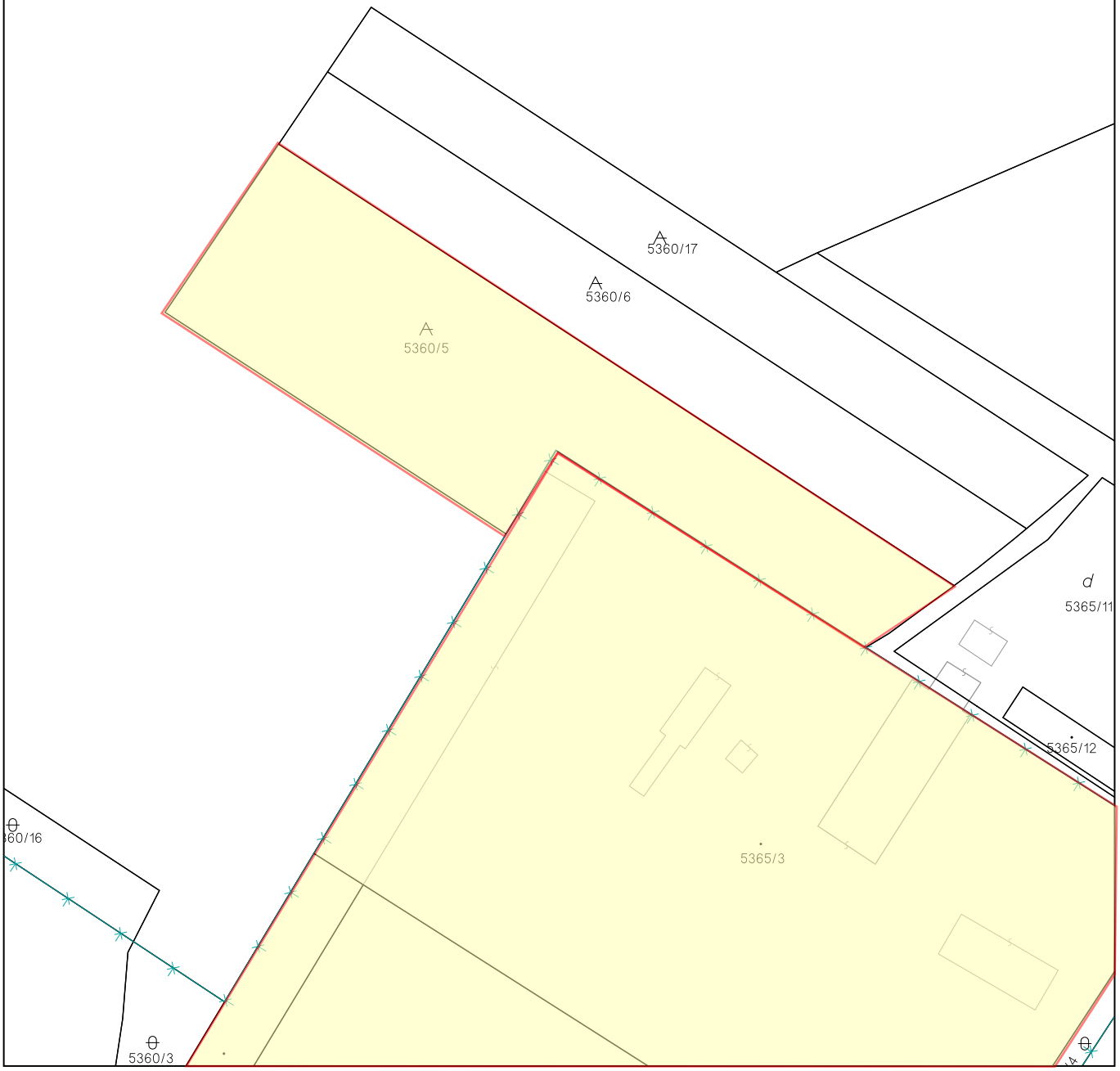
## ČASŤ C: ŤARCHY

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah |
|---|---|
| **Vlastník poradové číslo 1** | V- 5227/13 Záložné právo v prospech BL Consulting, s.r.o., Šoltésová 14, Bratislava, IČO 35821132 vyplývajúce zo zmluvy o pôžičke na parc.č. 1575/1- 1575/10, 5365/3, adm.budova s.č. 915 na parc.č. 1575/6, sklad bez s.č. na parc.č. 1575/2, kotolňa bez s.č. na parc.č. 1575/3, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/4, vrátnica bez s.č. na parc.č. 1575/5, soc.budova bez s.č. na parc.č. 1575/7, kotolňa bez s.č. na parc.č. 1575/8, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/9, dielňa bez s.č. na parc.č. 1575/10, soc.zariadenie bez s.č. na parc.č. 5365/2, garáž bez s.č. na parc.č. 5365/3, prevadz.budova bez s.č. na parc.č. 5365/3, rampa bez s.č. na parc.č. 5365/3, strojovňa bez s.č. na parc.č. 5365/3, sklad hospod. bez s.č. na parc.č. 5365/3, právopl. 10.01.2014 - 105/14 |
| **Vlastník poradové číslo 1** | V-1514/2021 - Záložné právo v prospech BL Consulting, s.r.o., IČO:35 821 132, Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy - dohody o novácii záväzku zo dňa 26.03.2021, právopl. 09.04.2021 ( C-KN par.č. 1575/1, 1575/2, 1575/3, 1575/4, 1575/5, 1575/6, 1575/7, 1575/8, 1575/9, 1575/10, 5365/3, stavba administratívna budova s.č. 915 na C-KN par.č. 1575/6, stavba skladové hospodárstvo bez s.č. na C-KN par.č. 1575/2, stavba kotolňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/3, stavba dielňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/4, stavba vrátnica bez s.č. na C-KN par.č. 1575/5, stavba sociálna budova bez s.č. na C-KN par.č. 1575/7, stavba kotolňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/8, stavba dielňa bez s.č. na C-Kn par.č. 1575/9, stavba dielňa bez s.č. na C-KN par.č. 1575/10, stavba skladové hospodárstvo bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba rampa bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba strojovňa bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba sociálne zariadenie bez s.č. na C-KN par.č. 5365/2, stavba garáž bez s.č. na C-Kn par.č. 5365/2, stavba prístrešok bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3, stavba prevádzková budova bez s.č. na C-KN par.č. 5365/3 ) - 865/21 |

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres<br>Malacky | Obec<br>Malacky | Katastrálne územie<br>Malacky |
| | Číslo zákazky | Vektorová mapa | Mierka 1:1000 |
| | **KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY**<br>**na parcelu** 1575/1<br><br>Kópia je nepoužiteľná na právne úkony | | |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN<br>Dátum a čas vyhotovenia 11. 8. 2025 14:37:59<br>Údaje platné k 8. 8. 2025 18:00:00 | | Spôsob autorizácie<br>Bez autorizácie | |

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.




| | | | |
|---|---|---|---|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres<br>Malacky | Obec<br>Malacky | Katastrálne územie<br>Malacky |
| | Číslo zákazky | Vektorová mapa | Mierka 1:1000 |
| | **KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY**<br>**na parcelu** 5360/5<br><br>Kópia je nepoužiteľná na právne úkony | | |

| | |
|---|---|
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN<br>Dátum a čas vyhotovenia 25. 8. 2025 14:49:31<br>Údaje platné k 22. 8. 2025 18:00:00 | Spôsob autorizácie<br>Bez autorizácie |

# Informácie z mapy

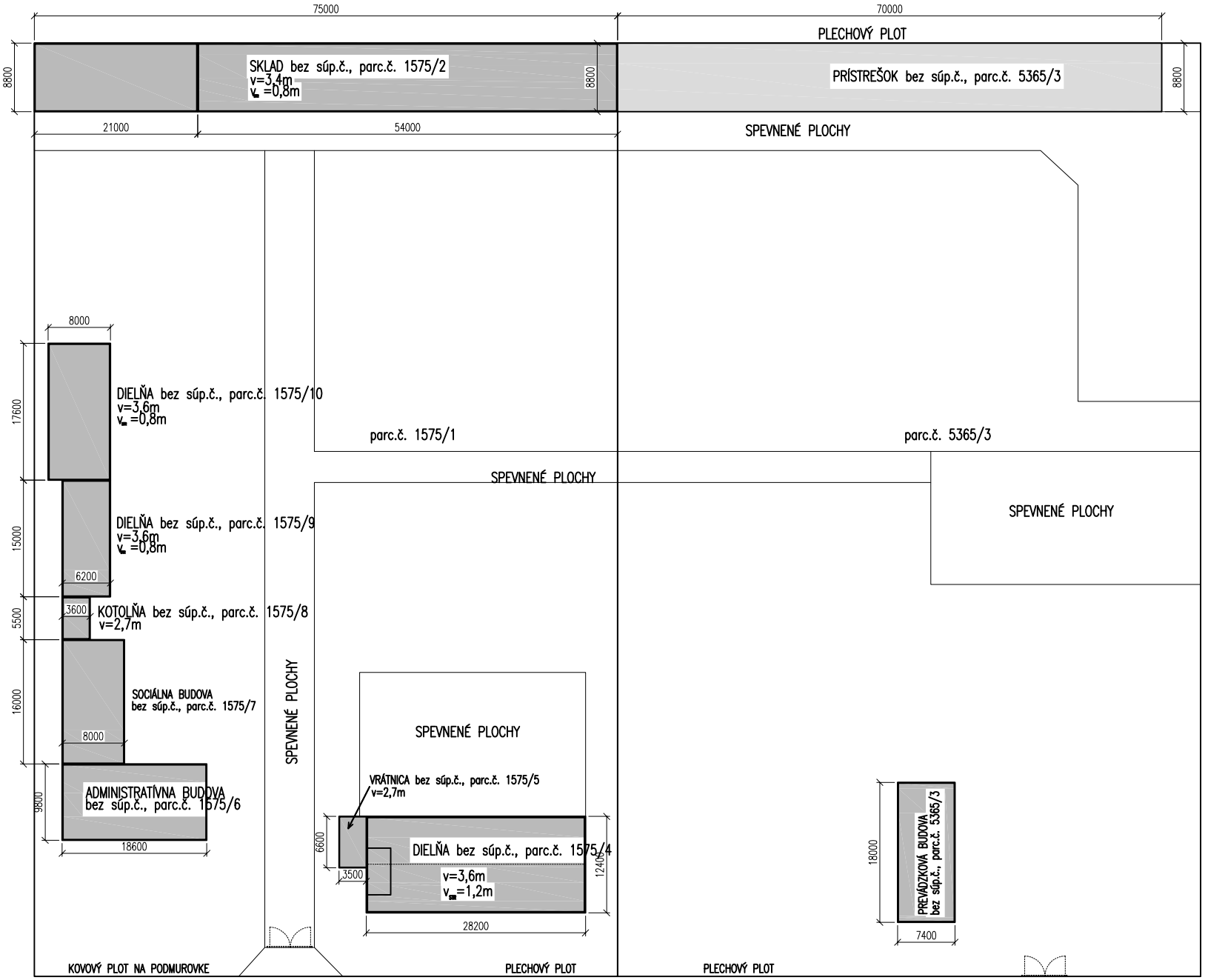
Bratislavský > Malacky > Malacky > k.ú. Malacky

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

# Adresný bod

Bratislavský > Malacky > Malacky > k.ú. Malacky

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.




SKUTKOVÝ STAV ZO ZAMERANIA z dňa 12.08.2025
AREÁL spol REGENA s.r.o. súp.č. 915 S PRÍSLUŠENSTVOM
parc.č 1575/1–10 a 5365/3, k.ú. MALACKY
SITUÁCIA

MIERKA 1:100

Zdroj: www.nehnutelnosti.sk

Objekty:

**Výrobná/skladová Hala s ubytovacím zariadením v blízkosti Malaciek, Kostolište**

Kostolište (Malacky)

868 m² 595 m² 868 m²

**235 000 €**
270,74 €/m²

20.8.2025 • VÝROBNÝ OBJEKT KOSTOLIŠTE • ESPAN, S.R.O.

**ZNÍŽENIE CENY - Predaj skladových priestorov a zastrešených plôch v lokalite obce Gajary v priemyselnej zóne „Textilka“ len 10 minút od ...**

Gajary (Malacky)

1261 m² 1261 m²

**249 990 €**
198,25 €/m²

11.9.2025 • SKLADOVÝ OBJEKT GAJARY • RENAMI

**PREDAJ, HALA, VYSOKÁ PRI MORAVE**

Továrenská, Vysoká pri Morave (Malacky)

912 m²

**190 000 €**
208,33 €/m²

12.9.2025 • SKLADOVÝ OBJEKT VYSOKÁ PRI MORAVE • AES GROUP S.R.O.

Pozemky:

**Priemyselný pozemok v meste Malacky**

Poľná, Malacky

3600 m²

**59,50 €**
59,50 €/m²

23.8.2025 • PRIEMYSELNÁ ZÓNA MALACKY • REALITY ZÁHORIE

**Pozemok na sklad/výrobu v okrajovej časti mesta**

Poľná, Malacky

3600 m²

**59,50 €**
59,50 €/m²

10.7.2025 • PRIEMYSELNÁ ZÓNA MALACKY • MEDIATOR, S.R.O.

**Fotodokumentácia – Areál spol. Regena, ulica Hlboká 33, súp.č. 915, k.ú. Malacky, Malacky**

Prístupová cesta

**Administratívna budova súp.č. 915 na parc.č. 1575/6 a sociálna budova na parc.č. 1575/7**

**Kotolňa na parc.č. 1575/8**

**Dielňa na parc.č. 1575/9**

**Dielňa na parc.č. 1575/10**

**Dielňa na parc.č. 1575/4**

**Vrátnica na parc.č. 1575/5**

**Skladové hospodárstvo na parc.č. 1575/2**

**Prístrešok na parc.č. 5365/3**

**Zrejme strojovňa na parc.č. 5365/3**

**Prevádzková budova na parc.č. 5365/3**

**Spevnené plochy na parc.č. 1575/1 a 5365/3**

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915694.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **178/2025.**

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Ing. Marta Kalinová